

去“个贷过度优惠利率”才能遏制高房价



□作者 易鲁容

作者系
中国社会科学院
金融所研究员

对个人按揭贷款要有严格市场准入、有合理的利率水平及杠杆率,适时加大差别化信贷政策的执行力度,特别是要去“个贷过度优惠利率”。这样,才能有效遏制国内的高房价。

联系本栏:ljc@ssnews.com.cn

当前,我国的房地产调控正在不断深化。为了遏制一些城市的高房价,中央先后出台了一系列房地产调控政策,这些房地产政策最后被归结到“国十一条”(即2009年1月10日国务院发布的《关于促进房地产市场健康发展的通知》),试图通过采取增加普通商品住房供给、落实保障住房建设、鼓励住房消费及建立房地产市场秩序等政策,达到房地产调控的政策目标——让房地产成为保证我国经济持续增长的动力和促进民生的工具。

在“国十一条”中,最为重要的一条是要加大差别化信贷政策的执行力度。因为,过度优惠的个人住房信贷政策导致了2009年房地产市场的繁荣及不少地方房价的快速飙升,因此,在“国十一条”中,要求金融机构在继续支持居民首次贷款购买普通自住房的同时,还要严格二套房购房贷款管理,合理引导住房消费,抑制投资投机性购房需求。对已利用贷款购买住房、又要申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女),贷款首付比例不得低于40%,贷款利率严格按照风险定价。

在这一条中,重申了二套房的首付比例不得低于40%,并确定以家庭为单位。这一规定看上去与2007年的年359号文件及2008年的131号文件没有多少差别,“国十一条”只不过重申了上述文件的内容,但实际上却有三个方面与以往的文件不同或有新意。

一是完全取消了所谓的改善性住房。在“国十一条”中,最为重要的是取消了“改善性住房”这个含糊的概念。这样,就有利于清楚界定第二套房及严格限制首付比率。在这种情况下,住房投资者要想过高利用银行的杠杆率是不容易的。

二是申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女),贷款首付比例不得低于40%。对此,银行贷款的杠杆率下限确定了,上限则由商业银行自由酌定。当然,要规范各商业银行不过度信贷扩张,监管层还需针对各商业银行制定相应的可操作性规则。

三是个人按揭贷款利率要严格按照风险定价。尽管“国十一条”中对这一条没有更为详细的说明,看上去与以往的文件没有差别,但在中

央六部委落实“国十一条”的新闻发布会上,央行对此有清楚的解释。在央行看来,2005年的61号文件明确了个人住房贷款利率将按商业性贷款利率水平执行,上限放开,实行下限管理,下限利率为相应期限基准利率的90%。央行认为,这是利率差异化定价的起点。如果按照央行对利率差异化的解释,2010年个人按揭贷款利率将会出现较大的变化。

事实上,个人按揭贷款过度优惠的利率,正是导致2009年房价快速飙升、房地产泡沫吹大的主要动力。而国内这种过度优惠而无差异的信贷利率,不仅吸引了大量住房投资者涌入房地产市场,推高各地的房价,而且也加大了各商业银行的信贷风险。

这是因为,在信贷利率无差异的情况下,越是高风险的贷款者越愿意进入这个信贷市场。同时,它也严重地侵害了商业银行的赢利,因为利差缩小削弱了商业银行利润水平。最后,也损害了存款人及不购买住房人的利益。因为,任何优惠政策都是通过政府公权力的方式把利益从一部分人向另一部分人转移,比如过低的贷款

利息就一定伤害存款人的利益,是存款人利益向贷款人转移。这类优惠政策不仅会造成整个社会财富分配越来越不公,而且也容易制造社会矛盾。

因此,如何对个人住房按揭贷款风险进行定价,不仅对扭转部分非市场化行为及不合理的利益转移机制至关重要,而且也是遏制国内一些城市房价过高的的重要手段之一。据报道,北京市部分银行已经或将个人首套房贷7折利率调高至8.5折,二套房利率则升至贷款基准利率,未来还可能继续上浮。可以说,去“个贷过度优惠利率”,这才是遏制国内高房价的根本所在。

鉴于个人住房信贷政策是影响房地产市场健康稳定发展的关键所在,政府就得通过公权力去平衡房地产业中各种利益关系(绝大多数民众、房地产开发商、商业银行、地方政府、住房投资投机者等),而且还要避免通过政府公权力让个人住房信贷政策成为一种利益转移机制。然而,要做到这一点,就得让个人按揭贷款保持严格市场准入、有合理的利率水平及杠杆率。

商务部部长助理鲁建华:

全球汇率波动将成影响今年外贸最大因素

□记者 秦菲菲 □编辑 刘玉凤

商务部部长助理鲁建华26日在2010年全国贸促工作会议上分析今年我国外贸形势时特别提到,我国的产业政策和人民币汇率会面临很大的压力,“今年影响外贸的外部环境中最大的问题是汇率”。

汇率压力加大

随着全球经济出现回暖迹象,各国政府在经济刺激政策退出时机、方式和结构方面已经发生了分歧。去年

四季度,澳大利亚、印度和挪威相继加息,此后欧美政策收紧的预期也在加强。

今年上半年各国对积极政策的退出还会比较谨慎,但下半年情况会更加复杂。”鲁建华说,这可能会导致主要货币的利率走势分化,汇率大幅波动,国际资本投机活跃,严重影响我国外贸的发展。

为应对全球金融危机,2009年我国汇率保持基本稳定,为稳外需、保市场、保份额做出了重要的作用。商务部部长陈德铭也曾不同场合一直坚持,人民币升值问题并不和贸

易直接挂钩,人民币汇率改革是一个渐进过程的观点。

但来自国际上的各种声音在人民币汇率上大做文章,不断炒作的举动一直没有停歇。中国的汇率问题,尤其是在人民币汇率上,不仅有欧美和IMF等对我国施加压力,一些发展中国家也开始对我国颇有微词。”鲁建华说。

事实上,去年中国的贸易顺差比2008年减少了1000多亿美元,“未来中国还将继续扩大进口,使国际收支更加趋于平衡。”陈德铭指出,人民币保持基本稳定,有利于世

界经济稳定,有利于我国走出国际金融危机阴影。

保持出口退税政策稳定

在外贸形势逐渐出现回暖迹象后,除了来自汇率的压力,包括出口退税在内的各种促进外贸发展的政策调整也让不少外贸企业担忧。

广州交易会进出口优先公司董事长梁金胜对记者说,政策的稳定对外贸企业最为重要。对此,鲁建华称,为实现今年“保份额、调结构、促平衡”的目标,在政策上要继续保持出

口退税政策的稳定。

鲁建华还指出,随着气候问题不断升温,发达国家迫使我们量化减排责任,碳关税和配额可能成为今后几年贸易摩擦的新焦点。可以预料,随着我国经济实力和国际贸易份额的上升,一些国家还会推出各种保护措施,对此,战略上要重视。

在国际收支方面,随着国内需求上升、贸易便利化措施加强、国际大宗商品价格上涨,鲁建华预计,今年的进口增速可能超过出口,贸易顺差有所下降,但仍将维持较大规模。

■“融资融券探营”系列报道之三

融资融券将加速市场从新兴走向成熟

□记者 周翀 □编辑 刘玉凤

融资融券业务的推出,是中国证券市场改革发展必须迈出的一步,也是维护证券市场稳定健康发展必须迈出的一步,它将加速市场从新兴走向成熟。”银河证券融资融券业务相关负责人说。

一项新业务,一系列新制度,一个新的开始。融资融券业务试点对于经纪业务排名行业第一的银河证券而言,自然意义非比寻常。1月8日,证监会宣布证券公司融资融券业务试点已获原则同意后,银河证券总裁胡关金立即召集党政联席会议,对融资融券业务筹备做出了具体指示和部署,要求在前期业务制度、业务流程、业务系统、业务人员准备基本就绪的基础上,进一步加强融资融券业务试点申报前的各项准备工作。

有利于增强市场稳定性

上述负责人表示,融资融券和股指期货的推出,将完善整个市场的交易机制,对于抑制市场单边上扬和下跌具有现实作用,有利于增强市场内在稳定性。

我国融资融券业务的制度设计,充分吸收了海外市场同类业务规则和运行机制的经验,同时结合我国市场的特点,提出了一系列具体安排,制度和规则体系比较完备、符合实际。”上述负责人表示,一年多来,银河根据其制度设计对业务运行进行了模拟风险跟踪评估测试,结论是,融资融券业务试点风险“非常小,完全在可控范围内,既不会给客户,也不会给券商带来较大的风险。”

银河实行推荐人制度

谈到银河的业务筹备和试点方案情况,上述负责人说,银河方案严格遵循监管部门、交易所、协会制定的业务规则和规范,同时根据银河个人客户群体庞大的特点,从客户选择、征信授信、标的物管理、异常证券处置、平仓管理、通知送达体系等多个环节,将可预期的业务风险降到最低。另外,银河方

案通过制度安排和流程设置,力求充分达到客户和券商双赢的局面。银河证券建立了三级风控指标体系,包括:根据监管部门规定建立的外部监管风控体系;根据银河自身业务要求建立的规模相关风控体系;对单一客户、单一证券、全部客户、全部证券建立的风控指标体系。

全点对点“陪护式”的推荐人制度,也是银河方案的特点之一。客户参与业务必须有推荐人的推荐,而推荐人从投资者教育环节的8类内容逐字逐句宣讲,到实际操作过程中的关注客户账户情况,再到后期服务中的通知、送达,将全程全方位地协助投资者参与业务。

在客户准入方面,银河确立了100万元的普通账户资产标准和18个月的开户时间限制,与行业总体要求相当。

海外经验

——融资需求大于融券

上述负责人指出,从海外市场近几年的实际操作状况看,在券商融资融券业务总规模中,融券比例一般不超过10%,在市场较好的情况下只占4%-5%,而融资比例则在90%以上。

从券商自有资产看,总体也是资大于券,所以,我认为A股市场的融资、融券比重可能会与此类似。”

他认为,试点期间,受券商自有资金和自有证券规模限制,各家券商可从事业务的客户数量会比较有限,这也利于保障融资融券试点工作稳步有序地推进。

目前,个人投资者从数量上看仍是我国投资者的主体,而有效识别个人投资者在融资融券试点中的行为,是融资融券试点业务顺利推进的重要因素。银河证券的经纪业务市场份额排名第一,且客户结构以个人投资者为主体。银河证券积极参与融资融券试点,有利于推进融资融券业务的整体推进。目前公司已经做好了各个方面的准备,将积极努力争取首批试点资格。”

看好经济走势 中国消费者信心继续上升

79%

四季度,对目前宏观经济形势保持乐观态度的消费者比重达到了79%,比三季度大幅上升36个百分点

□记者 吴婷 □编辑 刘玉凤

国家统计局中国经济景气监测中心26日发布调查结果显示,自2009年三季度进入乐观区间后,中国消费者信心继续上升。四季度中国消费者信心指数为103.9,比三季度提高3.1点。国家统计局中国经济景气监测中心副主任潘建成在发布会上表示,消费者信心的持续提升,主要源于对当前中国经济的乐观判断和对未来经济持续向好的信心。

消费者看好中国经济

调查显示,消费者对中国经济信心显著增强。四季度,对目前宏观经济形势保持乐观态度的消费者比重达到了79%,比三季度大幅上升36个百分点;看好未来12个月经济前景的消费者达到87%,比三季度上升5个百分点。

对当前经济形势表示满意的消费者的比重,比三季度提高了36个百分点,提升幅度非常大。”潘建成表示,这可以看作是中国老百姓对政府应对金融危机成效的满意评分。

消费者对个人收入预期持续提升。四季度,对当前收入状况表示满意的消费者比重达48%,比三季度增加5个百分点;对于未来12个月个人收入状况的预期,保持乐观的消费者比重达到63%。

消费者预期总体物价水平上涨。68%的消费者预期未来12个月物价上涨,其中认为食品价格和房产价格将“上升”的消费者比重均为67%。

消费未来走势存隐忧

就业形势直接影响消费者收入,进而影响消费走势。潘建成指出,当前就业好和比较好的消费者比重为47%,还不到一半,说明消费者对当



前就业形势还不够满意。数据还显示,西部地区就业满意度只有39%,而作为出口基地的珠三角地区受金融危机影响较大,消费者对于当前就业形势的满意度只有22%。

张曙光:调结构关键在于城市化

□记者 吴婷 □编辑 刘玉凤

北京天则经济研究所学术委员会主席张曙光昨日在中国经济景气监测中心经济形势论坛上表示,将依赖外源工业化的发展道路转变为依赖城市化的发展道路,是目前结构调整的关键所在。

张曙光表示,我国经济“保增长”已取得良好效果,甚至已经出现“过热苗头”。他表示,对我国来说,经济增速并不是当前需要关注

的重点问题,调整经济结构,保持更好的增长才是目前亟须解决的问题。

张曙光认为,之前我国一直在走外源工业化的发展路子,目前来看,这显然不适合当前的发展态势。他说:“中国是一个大国,外源工业化的路子对于一些小国家或许还合适,但是不一定就适合中国的发展道路。我认为中国现在要转向内源的城市化。依靠内部的资源、市场,用城市化去推进发展。”

拍卖公告

我公司接受天津高级人民法院委托,定于2010年2月2日上午10时在天津市河西区友谊路25号天津科技大厦内,对福建华通置业有限公司所持有的ST松江(股票代码:600225)限售流通股1250万股进行整体公开拍卖。有意竞买者请与我公司联系咨询。竞买人须到我公司办理竞买登记手续,并交纳竞买保证金人民币500万元整,保证金须在2010年2月1日下午16:30分前到达天津高级人民法院指定账户内。
咨询登记时间及地点:2010年1月22日至2月1日在天津市河西区宾水道11号宾泰公寓4-1102室。
标的看样时间:2010年1月27日至1月28日共两天,由本公司统一组织看样(参阅相关文件资料)。
联系电话:022-28371868 13682194633 13920818213
联系人:李先生 韩先生
天津产权拍卖有限公司
2010年1月25日

■要闻速递

吴定富:发展出口信保支持对外贸易

□记者 卢晓平 李丹丹 □编辑 刘玉凤

25日中国保监会主席吴定富在中国出口信用保险公司(下称中信保)2010年度工作会议上指出,要按照国家经济发展大局的需要,继续执行好国家出口信用保险政策,使出口信用保险与我国贸易大国的地位相称。

吴定富表示,要进一步发挥好政策性出口信用保险作用,努力做到四个结合:与国家加快经济发展方式转变相结合,与保险业落实“转方式、调结构、防风险、促发展”的要求相结合,与“保份额、调结构、促平衡”的外贸发展目标相结合,与广大外贸企业的实际需求相结合。

据了解,2009年,中信保实现信用保险及担保金额1166.0亿美元,同比增长85.8%;全年实现保费9.9亿美元,是2008年的1.98倍;实现利润2.03亿元,保持了经营效益的相对稳定,总体风险水平在正常范围之内。与此同时,出口信用保险对我国一般贸易出口覆盖率由2008年的6.5%提高到18.6%。

保监会提高险企高管任职门槛

□记者 卢晓平

保监会26日发布了修订后的《保险公司董事、监事和高级管理人员任职资格管理规定》,新规对保险公司高管任职管理规范为核准制,提高了对高管人员专业从业经验的要求。新规定自4月1日起施行。

新规强化了高管任职资格条件中的合规性要求,提高了针对性和操作性。主要体现在提高了部分职位经济或金融工作年限的要求;增加了对保险机构总经理经验要求,强调了保险公司总经理保险业从业经历,保险公司总经理从事经济或金融工作的年限从5年、8年分别提高到8年、10年;为了吸引人才,规定还放宽了学历和工作年限的条件;此外,规定补充完善了不予核准任职资格的各种情形。

保监会法规部副主任王金铎表示,为了避免人员监管出现“重审批、轻监管”的问题,新规细化了董事、监事和高管的持续监管制度,对高管人员的离任审计做出了原则性规定,要求董事、监事和高管人员应当按保监会要求参加培训,明确了高管人员管理信息系统记录内容,加强对机构频繁变更高管以及高管个人频繁跳槽的监管等。

康耐特创业板IPO过会两公司被否

□记者 吴正懿

证监会昨日公告,经创业板发审委2010年第2次会议审核,上海康耐特光学股份有限公司IPO过会,北京易讯无限信息技术股份有限公司、北京博晖创新光电股份有限公司IPO均遭否。

预披露材料显示,康耐特光学主要产品为各种屈光度和折射率的单焦点、多焦点、渐进多焦点、偏振光及光致变色等系列树脂镜片与半精制品镜片,本次拟发行1500万股,发行后总股本为6000万股,募集资金9520万元投入偏振光及光致变色树脂镜片生产线建设等3个项目。

职业经理人考评将标准化

□记者 张社霞

全国职业经理人考试测评标准化技术委员会26日在京正式成立,这意味着,职业经理人考评今后将有统一的规范。

全国职业经理人考试测评标准化技术委员会副主任委员兼秘书长温亚震昨日表示,今年,该委员会将起草职业经理人基本素质能力国家标准、职业经理人考试测评国家标准和职业经理人培训国家标准。

本栏编辑 刘玉凤